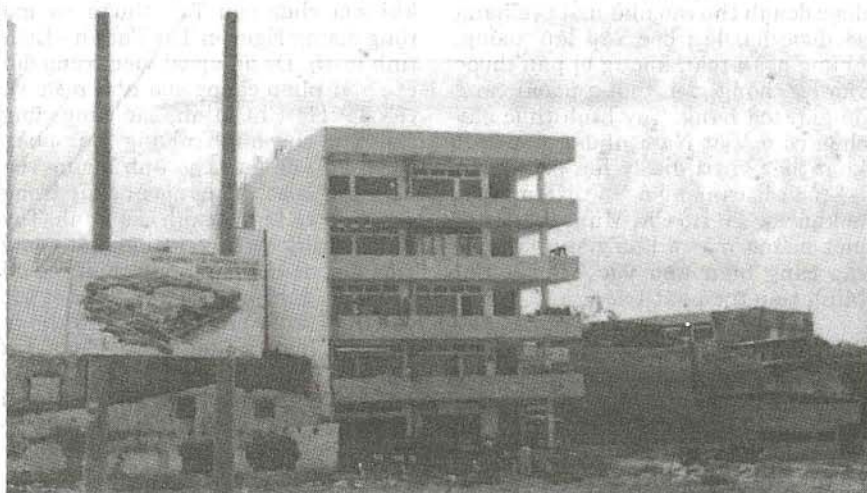


CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TS. TRẦN THẾ NGỌC



Đây là một trong những chương trình kinh tế trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2000 - 2010.

I. TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

1. Mức sống và khả năng hưởng thụ phúc lợi công cộng của người có thu nhập thấp:

1.1. Mức sống tối thiểu cho một người đủ để đảm bảo sản sinh ít nhất 2.200 calo/ngày, cộng thêm chi phí chất đốt, may mặc, ở, đi lại tại thành phố Hồ Chí Minh thấp nhất cũng phải 260.000đ/tháng, tức khoảng 18 USD, dưới mức này được xem là người có thu nhập thấp.

1.2. Khả năng hưởng thụ các tiện nghi xã hội:

- Về sử dụng nguồn thu nhập :
 - + 70% - 80% chi cho ăn uống
 - + 3,5% - 4% chi cho học hành và chữa bệnh
- Về học hành:
 - + 60% học đến cấp I
 - + 15% trẻ em thất học
- Về sức khỏe:
 - + 5% người mắc bệnh mãn tính
 - + 50% người không có tiền chữa trị

2. Mở rộng đối tượng thu nhập thấp để xây dựng chương trình phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1. Các hộ sống trên và ven kênh rạch

2.2. Các hộ sống trong các khu dân cư lụp xụp

2.3. Các hộ sống trong các chung cư hư hỏng nặng

2.4. Công nhân viên chức, lực lượng vũ trang, các hộ chính sách hoặc thuộc diện xóa đói giảm nghèo.

II. THỰC TRẠNG VÀ TRIỂN VỌNG VỀ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH:

Giai đoạn 1964-1975, chính sách giành dân thông qua các chương trình đô thị hóa cưỡng bức đã tạo các dòng di dân khổng lồ vào các đô thị lớn, chủ yếu là Sài Gòn - Chợ Lớn - Gia Định, tạo nên nhiều khu nhà lụp xụp ngay trong lòng thành phố, nhất là dọc theo 15 tuyến kênh chính, khoảng 1 triệu dân với 74.877 căn, diện tích 5.921.620 m², để kiếm sống theo vùng sông nước và tránh sự kiểm soát của chính quyền, hầu hết nhà đất nơi này không có giấy tờ hợp lệ.

Từ đầu những năm 1980 cho đến nay, lại xuất hiện những dòng nhập cư ngày càng lớn vào Thành phố, chủ yếu để tìm cơ hội mưu sinh. Bên cạnh đó, các hộ thuộc diện chính sách và diện xóa đói giảm nghèo, tầng lớp công nhân, viên chức, lực lượng vũ trang phát triển nhanh, hầu hết lực lượng này phải sống chen chúc trong các chung cư hư hỏng nặng hoặc với thu nhập thấp không thể tự thân tìm một nơi tiện nghi cho mình. Có thể đánh giá sơ nét tình hình và kế hoạch phát triển nhà ở cho các đối tượng này như sau:

1. Thực trạng nhà ở của người có thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Các khu dân cư trên và ven kênh rạch:

1.1.1 Theo kết quả điều tra tháng 06.1996, thành phố có 25.044 căn nhà với 25.945 hộ sống trên và ven kênh rạch thuộc 8 quận: 1,4,5,6,8,11, Bình Thạnh, Tân Bình, chiếm diện tích 132 ha, trong đó có 85,5ha (chiếm 65%) sử dụng đất không hợp pháp; 82,16% số hộ không có chủ quyền nhà, 62,78% số hộ xây cất bất hợp pháp; 28,26% chuyển nhượng nhà không hợp lệ:

* Về cơ sở hạ tầng khu dân cư:
+ 49,38% nhà trong hẻm; 8,05% nhà trên sông; 11,68% nhà nửa trên bờ nửa trên sông, hầu hết các hẻm dưới 3 m.

+ 93,53% hộ sử dụng điện, nhưng chỉ 46,25% có đồng hồ điện riêng, 42,28% câu nhờ với mạng lưới chung chịt, dễ gây hỏa hoạn.

+ 23,17% hộ có đồng hồ nước riêng, 23% đi đối nước máy, 17% dùng nước giếng, gây ô nhiễm nghiêm trọng đến nguồn nước.

+ 62,16% không có nhà vệ sinh riêng, dẫn đến ô nhiễm hệ thống kênh rạch.

+ 32,4% hộ có hệ thống thoát nước riêng, nhưng chỉ còn 43% hệ thống hoạt động tốt.

* Về nguồn gốc cư trú, học vấn và nghề nghiệp:

Trong số 25.945 hộ, số hộ đã cư

trú trước 1965 chiếm 20,92%, số hộ đến trong giai đoạn 1965-1975 chiếm 21,04%, giai đoạn 1976-1980 chiếm 8,51%, giai đoạn 1981-1985 chiếm 8,16%, giai đoạn 1986-1990 chiếm 13,95%, sau năm 1991 chiếm 20,10%. Khi phân tích mối quan hệ giữa khoảng thời gian cư trú và quy mô hộ gia đình trong từng giai đoạn thì số hộ có từ 4 đến 6 người chiếm tỷ lệ rất cao. Điều này cho thấy bản thân và cả gia đình họ có khuynh hướng đã đến thành phố thì cố gắng trụ lại để sinh sống hơn là quay trở lại quê quán cũ..

* Trình độ học vấn, nghề nghiệp và các hoạt động kinh tế:

Số người chưa biết chữ chiếm khoảng 3,72%, cấp 1 chiếm 21,07%, cấp 2 chiếm 20,47%, cấp 3 chiếm 12,03%, cao đẳng đại học chiếm 0,34%.

Cơ cấu trên cho thấy trình độ học vấn của một tập hợp dân cư tại khu vực này là thấp so với mặt bằng chung của toàn thành phố. Điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến việc đào tạo, huấn luyện tay nghề và khả năng tiếp thu, cũng như khả năng thích ứng trong việc chuyển đổi nghề nghiệp nếu có sự chuyển dịch điều kiện sinh sống.

Qua khảo sát, 98,95% người có việc làm và 1,05% (1.073 người) chưa có việc làm. Một số nghề nghiệp chiếm tỷ lệ khá cao như: buôn bán nhỏ chiếm 14,45%, cán bộ công nhân viên chức 10,45%, phu hồ, bốc xếp chiếm 8,27%, thợ may chiếm 3,97%.... Đặc biệt có 56,69% làm nghề khác, thực chất số người này nghề nghiệp không ổn định, thu nhập rất bấp bênh.

1.1.2. Đến nay, thành phố đã triển khai di dời được hơn 7.000 hộ (giai đoạn 1994-2000) các hộ sống trên và ven kênh rạch, chủ yếu là kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè.

1.2. Các khu dân cư lụp xụp:

Theo điều tra tháng 06.2001, thành phố Hồ Chí Minh có 88 khu dân cư lụp xụp, trên 65 phường thuộc 17 quận, với 16.697 căn, diện tích 111,4 ha.

1.3. Tình trạng sử dụng chung cư:

Trên địa bàn thành phố có 105/445 chung cư - cư xá nhà tập thể cao tầng (với khoảng 12.000 hộ sinh sống), được xây dựng trước năm 1975, nay hầu hết đã xuống cấp, trong đó có 105 chung cư có tuổi thọ trên 40 năm, có thể ảnh hưởng đến tính mạng và tài sản của người dân.

Chung cư xuống cấp do niên hạn sử dụng lâu năm, do thiếu vốn nên chế độ duy tu bảo quản thường xuyên chưa được quan tâm đúng mức. Người dân thiếu ý thức sử dụng, xây dựng lấn chiếm không gian, hạ tầng kỹ thuật điện nước quá tải xuống cấp gây

ô nhiễm.....

Bên cạnh đó việc di dời các hộ dân rất khó khăn, vì đa số các hộ dân đều yêu cầu tái định cư tại chỗ hoặc phải có chỗ tạm cư mới có thể di dời. Nên hiện nay hầu hết các hộ dân đều yêu cầu sửa chữa lại chung cư để bán theo Nghị Định 61/CP.

1.4. Tình hình nhà ở của công nhân, viên chức, lực lượng vũ trang, các hộ chính sách hoặc thuộc diện xóa đói giảm nghèo:

1.4.1. Từ năm 1990, thành phố Hồ Chí Minh triển khai chương trình tài trợ để xây dựng nhà bán trả góp. Nhà nước cho vay 10 tỷ đồng từ nguồn ngân sách để xây dựng 1.155 căn hộ tại quận Tân Bình, quận 10, quận 8, quận 11, Củ Chi và Cần Giờ lãi suất 1%/tháng và được trả góp trong 10 năm. Số căn hộ này dành bố trí cho 401 gia đình thương binh, liệt sĩ, 684 gia đình CB-CNV và nhân dân nghèo chưa có nhà ở. Phần vốn Nhà nước tài trợ khoảng 30%, số còn lại do các hộ gia đình tự trang trải. Số vốn Nhà nước tài trợ đã thu hồi lại đủ vào năm 1998.

Đây là mô hình khá thành công tại Thành phố Hồ Chí Minh vì các nguyên nhân sau:

- Thời điểm thực hiện chương trình chưa có quy định đóng tiền sử dụng đất, nhà xây dựng không cao cấp, giá thành thấp.

- Một số công ty quản lý và phát triển nhà mới thành lập là người đứng ra nhận vốn để xây dựng, các công ty này có nguồn thu tiền thuê Nhà nước quản lý để bù đắp phần vốn còn thiếu nên thời gian xây dựng nhanh.

- Việc phân phối nghiêm túc, đúng đối tượng. Người được phân phối nhà cũng cố gắng trả nợ nhanh.

Tuy nhiên trong các năm sau, các quy định mới được ban hành, nhiều khoản thu được quy định thêm (nhất là thu tiền sử dụng đất, các loại thuế). Trong khi đó quy chế cho thuê và bán nhà xong nhưng vẫn còn vướng mắc về thủ tục, không thể hoàn tất quyền sở hữu nhà cho người mua nếu không nộp thêm một số khoản tiền. Việc này dẫn đến hệ quả là Nhà nước không tiếp tục thực hiện chương trình, thay vào đó các công ty phát triển nhà được yêu cầu phải gánh vác nhiệm vụ này nhưng lại không có các điều kiện khuyến khích đi kèm.

1.4.2. Song song sự cố gắng đầu tư của khu vực Nhà nước và tư nhân, các công ty xí nghiệp, cơ quan, trường học cũng có những phương thức đầu tư nhà ở dựa vào sự liên kết các lực lượng xã hội như đoàn thể, cơ quan, bản thân người CNVC..... để tạo nguồn xây dựng nhà ở.

Những dự án thuộc khu vực này

có thể thống kê được 73 dự án của các cơ quan trường học, 04 dự án của đoàn thể, 18 dự án của quân đội làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư 3.414 tỷ đồng. Đây cũng là đóng góp đáng kể cho việc phát triển nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Một số phương thức đầu tư nhà ở cho CBCNV ở một số đơn vị điển hình:

- Công nhân Hợp tác Kinh tế và Xuất Nhập Khẩu (SAVIMEX): Để lo chỗ ở cho công nhân, Savimex sử dụng từ nguồn vốn của Công ty, quỹ phúc lợi và công đoàn, CB-CNV góp một phần và đi vay. Khu cư xá Savimex ở phường Bình Chiểu quận Thủ Đức với là nhờ các chính sách ưu đãi: Nhà nước cấp kinh phí xây dựng kết cấu hạ tầng từ nguồn 70% tiền sử dụng đất phải nộp. Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị cho vay 50 triệu đồng/hộ, trả chậm 5 năm với lãi suất 1%/tháng.

- Chung cư phường 13 quận Bình Thạnh (327/9 Nơ Trang Long) bán trả góp cho CB-CNV Cty Cấp Nước. Đây là chung cư 6 tầng có 116 căn hộ, diện tích bình quân 59m²/căn hộ do Công ty cấp Nước hợp tác với Công Ty Quản Lý và Phát Triển nhà quận Bình Thạnh để xây dựng. Công ty cấp nước sử dụng quỹ phúc lợi để góp vốn, số còn lại huy động của CB-CNV. Số căn hộ còn dư bán trả góp theo phương thức trả trước 50% giá trị căn hộ, số còn lại góp dần trong 5 năm, lãi suất 5%.

- Khu nhà ở CB-CNV Đoàn Đo Đặc Bản Đồ Sở Địa Chính ở phường Hiệp Bình Chánh quận Thủ Đức. Vốn đầu tư do Đoàn đo đặc ứng ra một phần, còn lại huy động CB-CNV và vay để xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quy mô: 36 nhà phố liền kề, diện tích bình quân 120-150m²/hộ. Thu hồi vốn dần trong 5 năm.

- Chung cư bán trả góp CB-CNV quận Phú Nhuận (hẻm 94 Trần Khắc Chân - Phú Nhuận) gồm 4 tầng 15 căn hộ. Vốn đầu tư do Công Ty Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ứng ra, người mua trả trước 30% giá trị căn hộ, 70% còn lại tăng thêm 20% giá trị và trả góp trong 5 năm (không tính lãi).

1.4.3. Sau chiến tranh, một trong những vấn đề lớn phải giải quyết là chỉnh trang, sửa chữa xây dựng lại nhà ở cho dân, đặc biệt là nhà cho thương binh, gia đình liệt sĩ. Với sự hạn hẹp của nguồn vốn ngân sách, việc giải quyết vấn đề này hầu như là điều không tưởng. Tháng 02.1982, với sáng kiến của huyện Củ Chi và ngành LĐ-TBXH, thành phố đã phát động phong trào xây dựng "nhà tình nghĩa" nhằm huy động sự đóng góp của xã hội để xây dựng nhà tặng cho các bà Mẹ Việt Nam Anh

Hùng, gia đình thương binh liệt sĩ. Sau 17 năm với cuộc vận động lớn, thành phố đã thu hút được sự ủng hộ rộng rãi của các tầng lớp nhân dân từ các cụ già đến các cháu thiếu nhi, công nhân, nông dân, lao động, trí thức, công thương, chức sắc tôn giáo, đồng bào Hoa, Việt Kiều..., với hơn 1.300 lượt đóng góp. Kết quả đã xây dựng được 10.144 căn nhà tình nghĩa (không kể hơn 5.516 khung nhà được cấp thời kỳ đầu của phong trào), với tổng kinh phí 128.810 triệu đồng, trong đó:

- Ngân sách cấp: 3.163 căn = 37.485 triệu

- Vận động ủng hộ: 6.981 căn = 82.053 triệu

- Số tiết kiệm: 11.390 số = 9.022 triệu

- Trang bị vật dụng: 15 hộ = 250 triệu.

Sự thành công của phương thức giải quyết nhà ở cho các gia đình chính sách đã khuyến khích thành phố mở rộng sang đối tượng người nghèo. Tháng 07.1998 Ban Vận động nhà tình nghĩa- nhà tình thương thành phố phát động phong trào xây dựng "nhà tình thương" cho đồng bào lao động nghèo. Sau 2 năm vận động, đến cuối năm 1999 đã xây dựng được 4.541 căn với tổng số tiền 23.319 triệu đồng.

Hai chương trình nêu trên cho thấy phương thức đầu tư trong đó ngân sách cấp một phần, còn phần lớn huy động sự đóng góp mang tính chất từ thiện của xã hội đã mang lại những kết quả rất tốt, có thể áp dụng cho một số lượng giới hạn những đối tượng cần giúp đỡ. Tuy nhiên phương thức huy động quản lý vốn, xây dựng công trình và xét duyệt đối tượng cần tiến hành chặt chẽ để bảo đảm không thất thoát, công bằng.

Tương tự như những thành phố lớn của các nước đang phát triển, tình trạng xây dựng nhà lụp xụp là một vấn nạn xã hội, chưa kể hiện đang có trên 1.000 hộ đang cư trú trong các trường học, bệnh viện (chưa tính các công sở khác). Đó cũng là một hiện tượng chung xuất phát từ các đặc điểm của những thành phố lớn, trong đó nổi lên 2 xu hướng chính: Di dân và tăng mật độ dân số. Trong 5 năm 1994-1999 số người từ các tỉnh nhập cư vào thành phố là 489 ngàn người, số người xuất cư chỉ có 78 ngàn người. Điều này do sự tăng trưởng kinh tế của thành phố đã thu hút nhiều lao động, nhất là cho ngành dệt may, chế biến thực phẩm và các dịch vụ mua bán nhỏ. Dân số tăng làm cho mật độ dân cư bình quân toàn thành phố trên 1m² tăng từ 1.633 người năm 1979 lên 2.406 người năm 1999, tập trung chủ yếu ở các quận nội thành, đã tạo thêm áp lực rất mạnh cho vấn

nạn nhà ở và góp phần làm tăng thêm các khu nhà ở lụp xụp.

2. Chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp

2.1. Di dời và tái định cư dân sống trên và ven kênh rạch:

2.1.1. Từ nay đến năm 2005 sẽ tập trung thực hiện di dời và tái định cư 10.000 căn hộ trên kênh rạch, bao gồm các dự án lớn:

- Dự án xây dựng tuyến đường Đông-Tây: 22 dự án xây dựng 5.581 căn và nền nhà để tái bố trí cho 5.215 hộ. Hoàn tất vào năm 2002.

- Dự án tái định cư khu bờ Nam kênh Tàu Hũ- Bến Nghé: 10 dự án xây dựng 2.645 căn và nền nhà để tái bố trí cho 2.094 hộ. Thực hiện dự án vào năm 2001 và hoàn tất vào năm 2002.

- Dự án tái định cư khu xử lý nước thải Tân Hoà - Lò Gốm 2.592 hộ và các kênh Cầu Mè, Hàng Bàng, Cầu Sơn, Cầu Bông, Nước Đen, tổng số 989 căn. Hoàn tất vào năm 2002.

2.1.2. Đến năm 2010 sẽ hoàn tất chương trình di dời 25.044 căn nhà trên và ven kênh rạch.

2.2. Nâng cấp các khu nhà lụp xụp:

Dự kiến đến năm 2005 giải quyết nâng cấp hạ tầng 50% cho các khu vực này và đến năm 2010 giải quyết cơ bản xong các khu vực còn lại.

2.3. Xây dựng lại các khu chung cư hư hỏng nặng:

Từ nay đến năm 2005 dự kiến tháo dỡ xây dựng mới 24 chung cư đang có 2.816 hộ sinh sống và sửa chữa lớn 23 chung cư để bán lại cho 3.773 hộ tiếp tục cư ngụ. Sau năm 2005, lần lượt giải quyết cơ bản theo danh sách 105 chung cư xuống cấp đã được xác định. Thành phố đã chuẩn bị 300 căn và sắp hoàn thành hơn 1.000 căn để làm quỹ nhà trung chuyển cho các đối tượng dân cư này.

2.4. Xây dựng nhà ở cho công nhân viên chức và lực lượng vũ trang:

Đây là thành phần dân cư chiếm 60% thị phần nhà ở tại thành phố, dự kiến nhu cầu đến năm 2010 là 71.500 căn, chia ra:

Riêng tại 10 khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung sẽ có kế hoạch chuẩn bị lưu trú đến năm 2010 cho 300.000 công nhân.

Xây dựng nền và nhà bán trả góp cho đối tượng khác: 40.000 căn, bình quân 4.000 căn/năm

Nhà ở cho công nhân: 30.000 căn, bình quân 3.000 căn/năm

Nhà tình nghĩa, tình thương: 15.000 căn, bình quân 1.500 căn/năm

III. GIẢI PHÁP NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP:

1. Di dời và tái định cư các hộ sống trên và ven kênh rạch:

1.1. Nguyên tắc chung:

1.1.1. Người dân tự chọn một

trong các hình thức:

- Chính sách đền bù tái định cư có tính đến tình trạng pháp lý nhà đất (hợp pháp hoặc không hợp pháp) để có cơ chế ưu tiên chọn lựa nhà - nền tái định cư.

- Đền bù và trợ cấp một lần bằng tiền mặt, Nhà nước hỗ trợ các thủ tục tái nhập cư nơi ở cũ và ổn định đời sống nơi ở mới.

- Đăng ký vào ở các chung cư xây dựng mới:

+ Đền bù, giải tỏa và trợ cấp di chuyển.

+ Mua nhà trả góp hoặc cho thuê 1 căn hộ mới ở chung cư hay nền nhà tái định cư, hộ đồng nhân khẩu và hộ ghép được mua từ 2 căn - nền (trên 10 người) đến 3 căn - nền (trên 15 người). Người dân được dành quyền chọn nơi ở của mình.

+ Thông báo rõ giá nhà, các quyền lợi ưu đãi và danh sách ưu tiên.

1.1.2. Đảm bảo điều kiện hạ tầng khu dân cư mới: giao thông, điện, cấp thoát nước, nhà trẻ, trường học, bệnh xá và chợ cận. Nhà nước hỗ trợ các thủ tục cần thiết về nhập hộ khẩu và chuyển trường lớp cho học sinh.

1.1.3. Bố trí khu tái định cư gần các khu vực sản xuất kinh doanh, giúp các hộ tái định cư học nghề và được ưu tiên giới thiệu việc làm.

1.2. Giải pháp kỹ thuật:

- Ưu tiên xây dựng các khu tái định cư gần nơi giải tỏa. Trong khu vực nội thành xây dựng chung cư trên 5 tầng có thang máy, thiết kế nhiều loại căn hộ, diện tích thấp nhất là 36m². Khu vực quận mới và ngoại thành có thể bố trí nền để người dân tự xây theo thiết kế mẫu.

- Nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật tối đa để giảm giá thành nhà ở nhưng đảm bảo mật độ xây dựng không vượt 50%.

- Thiết kế bên trong căn hộ có tính hướng dẫn để người dân tự đầu tư nhưng không ảnh hưởng đến kết cấu công trình.

1.3. Giải pháp tài chính:

1.3.1. Hình thức đầu tư:

- Giao doanh nghiệp lập dự án, nhận vốn ngân sách cấp, triển khai xây dựng, tổ chức giám sát, nghiệm thu, quyết toán công trình và giao quỹ nhà lại cho Nhà nước. Vấn đề là phải xác định lãi định mức cho các doanh nghiệp thực hiện dự án.

- Nhà nước đặt hàng (chỉ định thầu hoặc đấu thầu) cho doanh nghiệp tự chủ động nguồn vốn để đầu tư theo thiết kế đã được duyệt. Nhà nước sẽ mua lại theo giá quyết toán hoặc kiểm toán.

1.3.2. Nhà nước cung cấp vốn (hầu hết sử dụng tiền bán nhà sở hữu Nhà nước) xây dựng nhà hoặc mua lại quỹ nhà do doanh nghiệp đầu tư.

Giá bán nhà được tính theo thị trường, trừ đi các khoản tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, kinh phí đầu tư hạ tầng. Nhà nước bù lãi suất ngân hàng trong thời gian trả góp tiền mua nhà.

Giá thuê nhà tính đủ chi phí và khấu hao không quá 10 năm.

1.4. Giải pháp tổ chức thực hiện:

- Nhà nước cân đối số lượng, tiến độ giải tỏa nhà để quy hoạch các khu tái định cư và phân bổ vốn đầu tư.

- Lập thủ tục bàn giao quỹ nhà từ đơn vị xây dựng sang các Công ty công ích quản lý- kinh doanh nhà (theo từng địa bàn quận, huyện). Hướng dẫn các công ty công ích lập hợp đồng bán nhà và cho thuê nhà đúng đối tượng, hình thành Ban Quản trị chung cư hoặc khu dân cư, thu tiền nhà nộp vào ngân sách và phối hợp với ngân hàng thực hiện cơ chế cho vay trả góp, sửa chữa duy tu chung cư.

- Ban hành qui chế quản lý chung cư, khu dân cư theo hình thức cộng đồng tự quản, tiến tới hình thành các đơn vị kinh doanh quản lý chung cư.

2. Chinh trang các khu dân cư lập xup:

2.1. Nguyên tắc chung:

2.1.1. Căn cứ theo sự lựa chọn của người dân (thảo luận trực tiếp với từng hộ gia đình).

2.1.2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ (nâng cấp khu dân cư), do:

- Kinh phí đền bù không đủ tái tạo nơi ở mới, nhất là đối với những hộ có nhà không đủ giấy tờ hợp lệ.
- Thời gian tạm cư, đầu tư nơi ở mới kéo dài, ảnh hưởng đến vấn đề mưu sinh của họ.

- Duy trì các mối quan hệ xã hội và kinh tế (không thay đổi nếp sống, văn hóa cộng đồng và quan hệ nghề nghiệp sinh sống).

2.1.3. Chỉ di dời khu phải điều chỉnh lại qui hoạch đô thị và mục đích sử dụng đất:

- Sau khi di dời cuộc sống phải tốt hơn.

- Phát triển đồng bộ khu vực sản xuất kinh doanh bên các khu tái định cư mới.

2.2. Giải pháp kỹ thuật:

2.2.1. Giao thông và các công trình phúc lợi xã hội:

Tái bố trí lại hệ thống đường nội bộ và các công trình phúc lợi xã hội như: trạm xá, trường học, nhà văn hóa... trên cơ sở thu hẹp diện tích đất ở theo tỉ lệ bình quân của từng hộ.

2.2.2. Cấp điện, cấp nước và thoát nước:

Thực hiện chế độ một giá cho việc lắp đặt đồng hồ điện, hệ thống cấp và thoát nước đối với các hộ ven trục chính cũng như trong hẻm sâu.

2.3. Giải pháp tài chính và an

ninh xã hội:

2.3.1. Tín dụng:

- Điều chỉnh chương trình tín dụng vì mô cho tiêu dùng cần thiết lẫn sản xuất kinh doanh phù hợp với nhu cầu của dân nghèo.

- Cung cấp tiền vay hạn mức tín dụng tối đa thay cho các khoản vay một lần.

- Phát triển các dịch vụ tiết kiệm cho người nghèo để nâng cao khả năng xây dựng sửa chữa nhà bằng vốn tự có.

2.3.2. Ngân sách hỗ trợ:

- Đầu tư các hạng mục hạ tầng chính khu dân cư.

- Đầu tư các công trình phúc lợi xã hội chính.

- Cho vay vốn với lãi suất ưu đãi.

2.3.3. Vay vốn của các tổ chức nước ngoài:

- Vay của ngân hàng thế giới, ngân hàng Châu Á, các ngân hàng khác.

- Kinh phí tài trợ không hoàn lại của các ngân hàng thế giới và các tổ chức phi Chính phủ phục vụ cho các công tác khảo sát và thiết kế chỉnh trang khu chung cư.

2.4. Giải pháp tổ chức thực hiện:

- Giải pháp chủ yếu là tổ chức cộng đồng tự quản, có thể hình thành theo từng khu phố.

- Huy động sự tham gia của các tổ chức và cá nhân tình nguyện như trường đại học, Hội Kiến trúc sư, Hội qui hoạch phát triển đô thị... vào việc tư vấn thiết kế chỉnh trang khu phố và từng căn nhà cụ thể.

- Nhà nước thực hiện vai trò quản lý thông qua các chính sách và qui định về nhà đất; cấp giấy chứng nhận nhà đất và hướng dẫn lập qui chế hoạt động cho từng cộng đồng dân cư.

3. Sửa chữa hoặc xây dựng lại các chung cư hư hỏng nặng:

Hiện nay việc phá dỡ các chung cư cũ xây dựng lại được tiến hành theo nguyên tắc:

3.1. Đối với chung cư còn sử dụng được trên 10 năm, lập thiết kế dự toán sửa chữa theo kế hoạch hàng năm, chủ yếu bằng nguồn tiền thuê nhà và bán theo Nghị định 61/CP.

3.2. Chung cư hư hỏng quá nặng buộc phải tháo dỡ tiến hành theo hai phương thức:

3.2.1. Nhà nước chỉ định thầu hoặc đấu thầu xây dựng lại bằng nguồn vốn ngân sách. Trong thời gian xây dựng các hộ được tạm cư. Đối với quỹ nhà mới xây trên địa bàn quận, các hộ được ưu tiên mua hoặc thuê căn hộ (không tạm cư).

3.2.2. Các hộ thống nhất việc xây dựng lại theo qui hoạch, Công ty Quản lý nhà giúp các hộ lập dự án và tự huy động nguồn vốn đầu tư.

3.3. Thành phố và các quận đảm

bảo đủ quỹ nhà để giải quyết tái định cư, tạm cư theo kế hoạch.

4. Nhà ở cho công nhân, viên chức và lực lượng vũ trang, các hộ chính sách hoặc được đề nghị xoá đói giảm nghèo:

4.1. Nguyên tắc chung:

- Các hộ gia đình, cá nhân muốn xây dựng hoặc mua nhà ở phải có nguồn vốn đối ứng tối thiểu.

- Các đơn vị sử dụng lao động tự tìm địa điểm đầu tư theo hướng dẫn và các chính sách khuyến khích của Nhà nước.

4.2. Giải pháp kỹ thuật và qui hoạch kiến trúc:

4.2.1. Nhà nước qui hoạch các dự án xây dựng nhà ở cho công nhân, viên chức và lực lượng vũ trang, đồng thời khuyến khích các đơn vị sử dụng lao động tự tìm địa điểm đầu tư trong các khu vực qui hoạch đất ở.

4.2.2. Đối với các khu công nghiệp tập trung: Bắt buộc các chủ dự án khu công nghiệp phải thiết kế khu nhà ở công nhân nằm gần khu công nghiệp.

4.2.3. Đối với lực lượng vũ trang: Khuyến khích dùng quỹ đất có nguồn gốc an ninh quốc phòng được cho phép chuyển sang đất ở để xây dựng khu nhà ở.

4.2.4. Đối với các hộ chính sách hoặc được đề nghị giảm nghèo: UBND phường, xã, thị trấn và quận, huyện cân đối trong quỹ đất có nguồn gốc đất công để xây dựng nhà ở.

4.3. Giải pháp tài chính:

4.3.1. Đơn vị thông qua tổ chức Công đoàn huy động vốn các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở.

4.3.2. Sử dụng một phần vốn phúc lợi của đơn vị.

4.3.3. Vay vốn ngân hàng theo các hình thức:

- Vay vốn lãi suất ưu đãi thông qua bảo lãnh của đơn vị.

- Vay thông qua thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của từng hộ. Hiện ngân hàng chỉ mới hạ lãi suất ở mức 8,5%/tháng và phải có trước 30% vốn xây dựng nhà.

4.3.4. Ngân sách hỗ trợ đầu tư các công trình hạ tầng đến chân tường rào của dự án.

4.3.5. Miễn khoản thu tiền sử dụng đất.

4.3.6. Giảm lãi suất cho vay (khoảng 6%) và tăng thời gian trả góp tiền mua nhà (tối đa 25 năm) ■